100049702
JLL/AC/

PROCURATION POUR ACQUERIR

LE SOUSSIGNE :

Monsieur Camille Nassim Eric **PLANAT**, Etudiant en Droit, demeurant à BESANCON (25000) 30 rue de Savoie,
Né à BESANCON (25000) le 3 juin 1984,
Célibataire.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Figurant ci-après sous la dénomination « le constituant » ou « le mandant ».

A, par ces présentes, constitué pour mandataire spécial :
Madame Hanène DIAR-BENDIAB, demeurant à BESANCON (25000) 30 route de Savoie.
Ou à défaut tout clerc de l'Etude de Maître LAMOUR, notaire à BEAUNE (21200) 18 Place Carnot.

A l'effet de conclure un avant-contrat et la vente qui en découlera au profit du constituant aux conditions particulières ci-après déterminées et aux autres charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, relativement au bien ci-après désigné :

IDENTIFICATION

A GEVROLLES (CÔTE-D'OR) 21520 1 Rue du Puits Tavard,
Une maison à usage d'habitation comprenant:
- au rez-de-chaussée: une cuisine aménagée, 3 salons, une chambre, une pièce vide, wc, salle de bains chaufferie.
- à l'étage: 5 chambres, une bureau, WC, un grenier.
Une dépendance contenant cave et grenier
Un potager

Figurant au cadastre savoir :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	AB	172	1 rue du Puits Tavard	00 ha 03 a 15 ca
	AB	171	Le Village	00 ha 00 a 24 ca

Total surface : 00 ha 03 a 39 ca

Tel que ledit **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

IDENTIFICATION

A GEVROLLES (CÔTE-D'OR) 21520 Le Village,
Un bâtiment renfermant des garages.

Figurant au cadastre savoir :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	AB	163	Le Village	00 ha 01 a 40 ca

Tel que ledit **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** sera propriétaire du BIEN à compter du jour de la constatation authentique de la réalisation des conditions suspensives, mais n'en aura la jouissance qu'à l'extinction du droit d'usage et d'habitation.

Toutefois, les héritiers et représentants du survivant des **VENDEURS** auront un délai de trois mois après mise en demeure auprès d'un des héritiers, à compter du décès du survivant des **VENDEURS**, pour enlever les meubles et objets mobiliers lui appartenant, qui se trouveront alors dans le BIEN vendu, et ce, sans indemnité.

Passé ce délai, ils seraient redevables envers l'**ACQUEREUR** d'une indemnité de CENT EUROS (100,00 EUR) par jour, sans préjudice du droit pour l'**ACQUEREUR** de poursuivre judiciairement la libération du BIEN,

Dans l'hypothèse où les meubles ne seraient pas enlevés par les héritiers et représentants des **VENDEURS** dans le délai de trois mois, l'**ACQUEREUR** pourra, s'il le souhaite, les faire entreposer dans un garde-meubles, aux frais des héritiers et représentants des **VENDEURS**.

RESERVE DU DROIT D'USAGE ET D'HABITATION

Le **VENDEUR** réservera dans l'acte authentique de vente expressément à son profit et au profit du survivant d'eux en cas de pluralité de vendeurs, et pendant sa vie, le droit d'usage et d'habitation du **BIEN** vendu.

Ce droit devra s'exercer sous les conditions suivantes :

1) Les vendeurs et le survivant d'entre eux jouiront personnellement de ce droit, sans réduction au décès du prémourant, sans pouvoir changer la destination du **BIEN**, en l'habitant bourgeoisement sans pouvoir céder ce droit ni consentir une location, même partielle, à peine de nullité des cessions, baux de location et même d'extinction de leur droit d'usage et d'habitation.

2) Ils auront la faculté de renoncer, si bon leur semble, à toute époque, au droit d'usage et d'habitation qui sera réservé à leur profit et d'abandonner la jouissance du **BIEN** à l'**ACQUEREUR** en prévenant ce dernier de leur intention à cet égard, par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins trois mois à l'avance.

Si, toutefois, le **VENDEUR**, qui a quitté les lieux, se trouve hors d'état de manifester durablement sa volonté, état médicalement constaté, le présent droit s'éteindra dans les six mois de cette constatation médicale.

En pareil cas, l'ACQUEREUR devra, ainsi qu'il s'y oblige, verser aux VENDEURS, une majoration égale à 30% du montant de la rente viagère ci-après prévue, telle que ladite rente sera déterminée au jour de la libération des locaux et la rente ainsi majorée sera révisable dans les mêmes conditions que celles ci-après déterminées.

La renonciation au droit d'usage et d'habitation et le complément de rente seront constatés par acte notarié aux frais du débirentier, et feront l'objet d'une publication au bureau des hypothèques compétent.

Dans le cas ou le vendeur ne pourrait être en capacité de signer, il y aura lieu d'attendre la mise du vendeur sous un régime de protection.

3) Le **VENDEUR** sera dispensé de fournir caution et de faire dresser état du BIEN vendu, lequel est d'ailleurs reconnu par les parties, être en bon état.

L'**ACQUEREUR** bénéficiera d'un droit de visite annuel du bien.

4) Durant la période où ils occuperont les lieux, le **VENDEUR** acquittera la taxe d'habitation si elle est exigible et devra souscrire à effet de ce jour une assurance contre les risques locatifs, il supportera en outre les réparations locatives qui deviendraient nécessaires au **BIEN**, objet des présentes. Les grosses réparations incomberont à l'**ACQUEREUR** qui devra les faire exécuter à ses frais, sans que le **VENDEUR** puisse réclamer d'indemnité pour privation de jouissance, quelle que soit la durée des travaux.

5) Le **VENDEUR** devra prévenir L'**ACQUEREUR** des réparations à sa charge dès qu'elles apparaîtront nécessaires. En cas de défaillance du **VENDEUR** l'**ACQUEREUR** pourra prendre toute disposition pour faire réaliser les travaux rendus nécessaires au maintien de l'état des biens aux frais du **VENDEUR**.

6) Par contre, l'**ACQUEREUR** devra, en sa qualité de propriétaire, ainsi qu'il s'y oblige dès à présent payer tous impôts et taxes fonciers, primes d'assurances et autres charges afférentes au **BIEN**, objet des présentes, sauf les charges mises par la loi et la présente convention à la charge des locataires qui seront payées par le **VENDEUR**.

L'**ACQUEREUR** aura la possibilité de récupérer auprès des occupants la taxe d'ordure ménagère comprise sur le foncier ainsi que la quote part locative des charges de copropriété auprès des crédirentiers.

CONDITIONS D'OCCUPATION ANTERIEURE

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** faisant l'objet de la présente vente n'a jamais fait l'objet de location, de son chef ou de son auteur.

PRIX

Les parties reconnaissent sous leur propre responsabilité que le prix des biens sus désignés est évalué à DEUX CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS (280.000,00) et qu'en tenant compte du droit d'usage et d'habitation, le prix s'élève à la somme de TRENTE MILLE TROIS CENT CINQUANTE EUROS (30.350,00 €), et que ladite valeur a été convenue entre elles et en dehors du concours de Maitre LAMOUR, Notaire à BEAUNE, qui les a averties des conséquences juridiques et fiscales y relatives.

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant:

- La somme de TROIS MILLE EUROS (3.000,00 €) payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique qui réalisera la vente.

- Une rente annuelle et viagère révisable ainsi qu'il sera dit ci-après, créée au profit et sur la tête des **VENDEURS** d'un montant annuel de DEUX MILLE DEUX CENTS QUARANTE QUATRE EUROS (2.244,00 EUR), soit mensuellement un montant de CENT QUATRE VINGT SEPT EUROS (187,00 EUR), sans diminution au premier décès des **vendeurs**.

Cette rente sera payable aux **VENDEURS** jusqu'au décès du survivant d'eux, est expressément convenu que cette rente sera payable mensuellement et d'avance et pour la première fois le jour de la signature de l'acte authentique, en douze termes égaux de CENT QUATRE VINGT SEPT EUROS (187,00 EUR) chacun, et ainsi de suite de mois en mois, pendant la vie et jusqu'au décès du survivant des **VENDEURS**, époque à laquelle ladite rente sera éteinte et amortie, laquelle ne sera pas réductible au décès d'un des **VENDEURS**.

CONDITIONS DE LA RENTE VIAGERE

A la sûreté et garantie du service exact de la rente viagère ci-dessus mise à la charge du DEBIRENTIER et de ses majorations éventuelles, ainsi que de l'exécution de toutes les conditions des présentes, le bien vendu demeure affecté par privilège spécial, expressément réservé au profit du VENDEUR.

Ce privilège sera inscrit au bureau des hypothèques compétent, dans les formes et délais prévus à t'article 2379 du Code civil, modifié par le décret n° 55-22 du 4 Janvier 1956.

Le renouvellement de cette inscription sera prise tous les 10 ans aux frais exclusifs du DEBITRENTIER.

En outre, il est formellement stipulé qu'à défaut par le DEBIRENTIER payer les arrérages de la rente à son exacte échéance, et en cas de mise en demeure restée infructueuse au terme de 30 jours par le CREDIRENTIER au DEBIRENTIER d'avoir à acquitter ladite rente, la vente sera résolue de plein droit, un mois après un simple commandement de payer resté infructueux et contenant déclaration par le CREDIRENTIER de son intention d'user du bénéfice de cette clause, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire.

Dans ce cas, toutes améliorations et augmentations que le DEBIRENTIER aurait faites au bien demeureront acquises au CREDIRENTIER ou à ses ayants droit, à titre d'indemnité et de dommages-intérêts, et le DEBIRENTIER ne pourra lui réclamer ni le remboursement des arrérages payés, ni le remboursement de la partie du prix payée comptant (bouquet). Ceux-ci seront définitivement acquis au CREDIRENTIER,

En outre, l'agence RENEE COSTES VIAGER, ci-après nommée, n'aura pas à restituer ses honoraires de négociation.

SEULEMENT APRES UNE MISE EN DEMEURE par acte d'huissier restée infructueuse après un mois de délai , en cas de non-paiement à son échéance exacte d'un seul terme de rente et de ses majorations éventuelles, le CREDIRENTIER aura droit à une indemnité de 30 Euros par jour de retard à titre de clause pénale, à compter du septième jour suivant la date d'échéance jusqu'au jour du paiement effectif, sans que cette clause autorise le DEBIRENTIER à ne pas respecter ponctuellement les dates d'échéances et puisse retarder l'exercice par le CREDIRENTIER de l'action résolutoire, Il devra rembourser au VENDEUR tous frais de rappels par lettre recommandée ou tout commandement, comme en cas d'inexécution d'une des autres conditions de la présente vente.

REVISION DE LA RENTE

La révision se fera annuellement à la date anniversaire de la signature de l'acte authentique, en fonction de la variation de l'indice INSEE des prix à la consommation, ménages urbains dont le chef est ouvrier ou employé (ensemble hors tabac).

Si l'indice venait à diminuer, la rente resterait invariable jusqu'à parution, à la date anniversaire du contrat, d'un nouvel Indice supérieur à celui appliqué pour la dernière augmentation.

En cas de diminution de l'indice, le calcul de la rente s'effectuera sur la base de la moyenne des 3 indices annuels précédents sans que le montant de cette rente ne puisse être inférieur à 187,00 euros.

Etant précisé que l'indice de base correspondant au montant de la rente est le dernier qui sera publié pour le mois de la signature de l'acte authentique.

Dans le cas où une modification ou transformation quelconque interviendrait dans la fixation de l'indice, la variation du montant de la rente sera alors établie en se basant sur la publication du nouvel indice qui serait accepté par les parties aux lieu et place de l'ancien, en prenant pour base de comparaison, le dernier indice publié.

Dans le cas contraire, les parties décident que le montant de la rente viagère sera alors déterminé compte tenu du coût à la construction, d'un commun accord entre elles, à défaut à dire d'expert.

Cette révision aurait lieu sous les mêmes conditions que celles ci-dessus prévues, c'est-à-dire, majoration au réduction proportionnelle de plein droit une fois par an, pour le jour anniversaire de la rente.

Au cas où, pour quelque cause que ce soit, l'indice ci dessus choisi cesserait d'être publié, cette révision serait faite compte tenu de la variation de la situation économique générale, et au besoin, à dire d'experts désignés par chaque partie, avec faculté de s'en adjoindre un troisième en cas de désaccord entre eux, ou par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation du **BIEN** vendu, le tout à la requête de la partie la plus diligente, aux frais du débirentier.

ALIENATION PAR LE DEBIRENTIER

En raison de la créance résultant de la présente constitution de rente viagère, le DEBIRENTIER s'engagera en cas de revente du BIEN par lui acquis, à en informer le CREDIRENTIER par une signification dans les formes prévues par l'article 1690 du Code civil, et à remettre au CREDIRENTIER une copie exécutoire de l'acte constatant l'aliénation, sans frais pour ce dernier.

Tous les ACQUEREURS successifs demeureront garants et solidaires envers le CREDIRENTIER du paiement régulier de le rente et de l'exécution des conditions de la présente vente, à l'exception du cas où le propriétaire primitif, créancier des arrérages, consent à ce que son débiteur se substitue une autre personne et accepte de tenir cette substitution comme libératoire.

Observation étant ici faite qu'il est de jurisprudence constante que la revente ne dispense pas l'ACQUEREUR du paiement de la rente dés lors qu'aucune délégation parfaite emportant novation par changement de débiteur n'a été acceptée par le CREDIRENTIER.

Le DEBIRENTIER reconnaît avoir été parfaitement informé par le Notaire rédacteur de cette situation.

RACHAT DE LA RENTE

De convention expresse entre les parties, le DEBIRENTIER aura la faculté de s'affranchir du service de la rente viagère présentement constituée, mais sous la condition toutefois de verser auprès d'une compagnie ou d'un organisme solvable et spécialisé dans la constitution de telles rentes, agréé par le CREDIRENTIER, un capital suffisant pour assurer au CREDIRENTIER une rente équivalente et comportant la garantie de l'indexation au moins identique à celle ci-dessus prévue.

Si cette faculté est exercée, le CREDIRENTIER sera tenu de donner mainlevée avec désistement de tous droits de privilège, action résolutoire

et autres, de l'inscription qui sera prise à son profit en vertu des présentes au bureau des hypothèques compétent et de tous renouvellements qui en auraient été opérés.

TRANSFERT DE GARANTIE

Le DEBIRENTIER ne pourra que transférer la garantie hypothécaire profitant au CREDIRENTIER, en vertu des présentes, sur un autre bien d'une valeur au moins équivalente, et sous réserve que l'inscription à prendre sur ce bien vienne en premier rang et sans concurrence.

Dans cette hypothèse, il devra obtenir l'accord du CREDIRENTIER, celui-ci ne pourra refuser ce transfert de garantie que dans l'hypothèse où le bien proposé pour ce transfert de garantie a une valeur inférieure à celui objet des présentes

CONDITIONS GENERALES

Obliger le constituant au paiement du prix. .

Stipuler que l'acquisition s'effectuera sans recours à un prêt, et en conséquence faire toutes mentions nécessaires à cet effet.

S'engager à prendre le bien dans l'état où il se trouve, avec toutes ses aisances et dépendances.

Fixer la date d'entrée en jouissance.

Constituer tout séquestre nécessaire à l'accomplissement des conditions de la vente.

Rembourser au vendeur le prorata de l'impôt foncier.

Faire son affaire personnelle du paiement de tous abonnements aux services et fournitures, souscrire toute assurance.

Se faire remettre tous titres et pièces, en donner décharge.

Faire toutes déclarations d'état-civil et autres.

Déclarer notamment comme le constituant le fait ici sans en justifier et sans que ces déclarations puissent dispenser les tiers d'exiger les justifications nécessaires :

- Qu'il n'est pas en état de redressement, de liquidation judiciaire ou de biens, ni mis sous la sauvegarde de justice.
- Que son identité complète est celle indiquée en tête des présentes.

PRECISIONS PARTICULIERES

Les précisions suivantes seront portées à l'acte à l'usage duquel est établie la présente procuration.

RÉGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

L'article 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au vendeur de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante, état à annexer à l'avant-contrat et à la vente.

En l'absence d'un tel état joint tant à l'avant-contrat qu'à la vente, ces deux conditions étant cumulatives dans la mesure où un avant-contrat a été établi, l'article 1334-13 sus visé dispose dans son deuxième alinéa que le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés à raison des vices constitués par la présence d'amiante dans les éléments de construction tels qu'ils figurent en annexe des décrets sus visés. Etant toutefois rappelé que le vendeur considéré comme professionnel de l'immobilier ne peut profiter en toute hypothèse d'une quelconque exonération des vices cachés.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1er Juillet 1997.

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble dont il s'agit a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1er Juillet 1997.

Par suite, les dispositions sus visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Le rédacteur des présentes rappelle aux parties :

I - que le rapport technique doit, pour être recevable, avoir été établi par un contrôleur technique agréé au sens des articles R 111-29 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ou un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission.

II - le contenu des articles R 1334-15, R 1334-16 et R 1334-17 du Code de la santé publique relatifs aux immeubles d'habitation, respectivement :

"Les propriétaires d'immeubles d'habitation ne comportant qu'un seul logement font réaliser, pour constituer l'état prévu à l'article L. 1334-13 en cas de vente, un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante."

"Les propriétaires des parties privatives d'immeubles collectifs d'habitation y font réaliser un repérage des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante.

Ils font également réaliser un repérage des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante, pour constituer l'état prévu à l'article L. 1334-13 en cas de vente."

"Les propriétaires des parties communes d'immeubles collectifs d'habitation y font réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante."

III – et le contenu de l'article R 1334-18 du Code de la santé publique relatif aux immeubles à usage autre que l'habitation, savoir :

"Les propriétaires des immeubles bâtis autres que ceux mentionnés aux articles R. 1334-15 à R. 1334-17 y font réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante."

Etant observé qu'à ce jour l'ensemble des arrêtés permettant l'entrée en vigueur des dispositions des articles sus-relatés aux II et III n'est pas publié.

Dans la mesure où les dispositions contenues ci-dessus aux II et III entreraient en application avant la date de la signature de la vente, le dossier amiante devra être mis à jour, dans cette hypothèse si des sujétions nouvelles étaient révélées elles seront à la charges exclusives du **VENDEUR**.

Un état établi par la société ALLIANCE SUD EXPERTISE, le 29 mars 2012, accompagné de l'attestation de compétence, est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Cet état révèle la présence d'amiante, précise sa localisation et l'état de conservation des produits et matériaux.

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle la présence d'amiante dans l'immeuble, le propriétaire procède :

- soit à un contrôle périodique de l'état de conservation des matériaux et produits, contrôle effectué dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire des résultats du contrôle, ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage ;

- soit à une surveillance du niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en macroscopie électronique à transmission ;

- soit à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante par une entreprise spécialisée.

L'**ACQUEREUR** déclare :

- avoir pris connaissance du rapport amiante sus-énoncé ;
- être informé de la réglementation en vigueur,
- et faire son affaire personnelle de cette situation.

LUTTE CONTRE LE SATURNISME

Le **BIEN** objet des présentes ayant été construit avant le 1er Janvier 1949 et étant affecté à usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-6 du Code de la santé publique.

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par la société ALLIANCE SUD EXPERTISE le 29 mars 2012 est demeuré annexé.

Le but de ce diagnostic est de mesurer à l'aide d'un appareil spécialisé le degré de concentration de plomb dans un revêtement exprimé en mg/cm2, et le risque d'exposition en fonction de la dégradation du revêtement.

Ces mesures sont réalisées par unité de diagnostic : une unité de diagnostic est définie comme étant un élément de construction, ou un ensemble d'éléments de construction, présentant a priori un recouvrement homogène.

Chaque mesure précise la concentration en plomb dont le seuil réglementaire maximal est fixé à 1mg/cm2, si la mesure est supérieure ou égale à ce seuil alors le diagnostic est positif.

Ces éléments permettent de classifier les différentes unités de diagnostic en catégories qui pour certaines entraînent des obligations réglementaires auxquelles le propriétaire du bien doit se soumettre.

Concentration de plomb	**État de conservation**	**Catégorie**	**Avertissement réglementaire**
Mesure de plomb inférieure au seuil		0	
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Non Visible ou Non Dégradé	1	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat d'usage	2	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat Dégradé (risque pour la santé des occupants)	3	Obligation d'effectuer des travaux pour supprimer l'exposition au plomb et obligation de transmettre une copie complète du rapport aux occupants et aux personnes effectuant des travaux dans le bien.

L'**ACQUEREUR** déclare :

- avoir pris connaissance du constat sus-énoncé ;
- être informé de la réglementation en vigueur,

- et faire son affaire personnelle de la situation révélée par le constat.

TERMITES

Le **VENDEUR** déclare :

- qu'à sa connaissance le **BIEN** objet des présentes n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que ledit **BIEN** n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites.

ASSAINISSEMENT

Le **VENDEUR** déclare sous sa seule responsabilité que l'immeuble vendu est raccordé au réseau d'assainissement, mais ne garantit aucunement la conformité des installations aux normes actuellement en vigueur.

L'**ACQUEREUR**, dûment informé de l'obligation faite à tout propriétaire de maintenir en bon état de fonctionnement les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, déclare être averti que la Commune peut contrôler la qualité de l'exécution de ces ouvrages et vérifier leur maintien en bon état de fonctionnement. Faute de respecter les obligations édictées ci-dessus, la Commune peut, après mise en demeure, procéder d'office et aux frais de l'intéressé aux travaux indispensables.

Il est, en outre, précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant précisé que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

ABSENCE D'INSTALLATION DE GAZ

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de cette installation, diagnostic à annexer à l'avant-contrat et à l'acte de vente et devant avoir été établi moins de trois ans avant la date de l'acte.

Le propriétaire déclare que l'immeuble ne possède pas d'installation intérieure de gaz.

CONTROLE DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Un état informatif de l'installation intérieure privative d'électricité, lors de la vente de biens immobiliers à usage en tout ou partie d'habitation, doit, lorsque cette installation a plus de quinze ans, être annexé à l'avant-contrat ou à défaut à l'acte de vente.

Cet état doit avoir été établi depuis moins de trois ans.

Une installation intérieure d'électricité est constituée par l'installation électrique située en aval du point de raccordement au réseau public de distribution d'électricité.

Les locaux disposant d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans, le propriétaire a fait établir un état de celle-ci par la société

ALLIANCE SUD EXPERTISE répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 29 mars 2012, et qui est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Il résulte de ce document que l'installation intérieure d'électricité de l'immeuble vendu présente les anomalies suivantes :

"- la protection différentielle à l'origine de l'installation électrique et sa sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre.

- La prise de terre et l'installation de mise à la terre.

- La protection contre les surintensités adaptée à la section des conducteurs, sur chaque circuit.

- La liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.

- Les règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.

- Des matériels électrique présentant des risques de contact direct.

- Des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.

- Des conducteurs non protégés mécaniquement."

Son co-contractant reconnaît en avoir pris connaissance et déclare faire son affaire personnelle de son contenu. Il lui est rappelé qu'en cas d'accidents électriques consécutifs aux anomalies pouvant être révélées par l'état annexé, sa responsabilité pourrait être engagée tant civilement que pénalement. D'une manière générale, le propriétaire au jour du sinistre est seul responsable de l'état du système électrique.

PLAN CLIMAT - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par la société ALLIANCE SUD EXPERTISE le 29 mars 2012, et est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer :

Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.

Le bon état des systèmes de chauffage fixes et de climatisation.

La valeur isolante du bien immobilier.

La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de « A » (bien économe) à « G » (bien énergivore).

Les conclusions du diagnostic sont les suivantes :

"L'immeuble vendu est classé en catégorie E concernant les consommations énergétiques et en catégorie F concernant les émissions de gaz à effet de serre."

Il est précisé que l'**ACQUEREUR** ne peut se prévaloir à l'encontre du **VENDEUR** des informations contenues dans ce diagnostic.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

La production de cet état est régie par les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement.

PLANS DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

Il n'existe à ce jour ni plan de prévention des risques technologiques ni plan de prévention des risques naturels prévisibles applicables aux présentes.

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le propriétaire déclare que, pendant la période où il a été propriétaire, l'immeuble n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

RISQUES SISMIQUES

Le rédacteur des présentes a informé l'**ACQUEREUR** que l'immeuble objet des présentes se situe dans un canton classé en zone 1 par l'article D 563-8-1 du Code de l'environnement, et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par l'arrêté ministériel du 22 Octobre 2010.

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent expressément que les termes, prix et conditions des présentes ont été négociés par l'agence RENEE COSTES VIAGER titulaire d'un mandat donné par le vendeur.

En conséquence, l'acquéreur qui en aura seul la charge, s'engage expressément à lui verser une rémunération de SIX MILLE EUROS (6.000,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération sera payée le jour où la vente sera définitivement conclue.

FACULTÉ DE RÉTRACTATION

En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'acquéreur bénéficie de la faculté de rétractation dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification ou de la remise de l'avant-contrat.

Tous pouvoirs sont donnés par le mandant au mandataire à l'effet d'exercer la faculté de rétractation.

Le mandant élit domicile chez son mandataire pour l'exercice éventuel de la faculté de rétractation.

A cet effet, l'avant-contrat sera notifié à son mandataire, par lettre recommandée avec accusé de réception ou remis contre décharge.

Dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification ou de la remise, le mandataire pourra es-qualités exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Le constituant affirme, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix; il reconnaît avoir été informé des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

FACULTE DE SUBSTITUTION

Le mandant autorise expressément le mandataire à substituer toute autre personne pour l'exécution du présent mandat.

PROJET D'ACTE

Le projet de l'acte est demeuré joint et annexé à la procuration.

DECHARGE DE MANDAT

A la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura effectué en vertu du présent mandat et des déclarations du constituant par le seul fait de l'accomplissement de l'opération, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, documents et pièces, élire domicile, et généralement faire le nécessaire.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'office notarial : Etude de Maîtres Jean-Louis LAMOUR et Gilles SÉRAPHIN, Notaires associés à BEAUNE (21200), 18 Place Carnot. Téléphone : 03.80.24.79.24. Télécopie : 03.80.24.66.04. Courriel :lamour-seraphin@notaires.fr .

Fait à **Paraphe(s)**
Le
Les présentes comprenant :
- pages
- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

Signature(s)

Et le mandataire appose sa signature aux présentes.

Certification de la (ou des) signature(s)

Le soussigné certifie véritable(s) la(es) signature(s) ci-dessus apposée(s)

Identité et signature du certifiant :